



Valide aqui
este documento

CNM: 090662.2.0013483-95

MATRÍCULA

13483

-FICHA-

1

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA

QUEIMADOS -RJ

REGISTRO GERAL

CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

IMÓVEL: Prédio número 42 Casa 4A, da Rua Ney (à ser construída) com 62,06m² de construção e 8,91m² de área coberta totalizando 70,97m², própria para uso residencial, construída de 2 (dois) pavimentos, 1º pavimento composto de área de serviço, quintal e escada, 2º pavimento com sala, cozinha, 2 (dois) quartos, banheiro, circulação, 1 (uma) sacada, e vaga de garagem na comum. 98,59m², de área de fração de terreno, 80,76m² de área privativa, 17,83m² de área comum, 70,97m² de área de uso de solo, 27,62m² de área livre, 9,79m² de área privativa descoberta, sendo a área equivalente de 66,37m², com fração ideal de terreno de 4,103/100, que será edificado no **lote de terreno nº 10R da quadra 70 da rua Ney**, medindo 60,00m de frente e fundos, 28,00m de ambos os lados, confrontado os fundos com os lotes números 2, 3, 4, 5, 6, 7, confrontando pelo lado direito com o lote 9 e do lado esquerdo com o lote 16 com área de 1.680,00m², **situado no Loteamento Vila Camarim, Bairro do Carmo em Queimados-RJ.** **PROPRIETÁRIO:** OC **CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.079.106/0001-01, com sede na Rua Marli Pereira de Araújo, nº 43, sala 101, Centro, Queimados/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** R-3 da Matrícula 13458 deste Cartório.- Queimados, 22 de novembro de 2022. Eu Gisele Rocha Fernandes, Substituta, Matrícula 94/17737, digitei. Eu José Sergio Antunes da Silva, Matrícula 90/09, Oficial do Registro, subscrevo e assino.

José Sergio A. da Silva
Tabelião
Matr.: 90/09

AV-1-13483 AVERBAÇÃO: Procede-se a presente averbação, para constar que o imóvel objeto da matrícula acima é oriundo do Memorial de Incorporação, registrado sob o nº R-3 da Matrícula 13458 datado de 22/11/2022. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 22 de novembro de 2022. Eu Gisele Rocha Fernandes, Substituta, Matrícula CGJ nº 94/17737, digitei. Eu José Sergio Antunes da Silva, Matrícula CGJ nº 90/09, oficial do registro, subscrevo e assino.

José Sergio A. da Silva
Tabelião
Matr.: 90/09

AV-2/MATRÍCULA:13483 - PROTOCOLO 13795 - AVERBAÇÃO. Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se hipotecado, na forma do **CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E OUTRAS AVENÇAS**, Contrato nº 8.7877.1622829-0, datado de 15/02/2023, com relação das unidades a serem construídas no Empreendimento Residencial do Carmo; Conforme o seu inteiro teor, registrado no R-6 da Matrícula 13458, cópia do contrato e requerimento aludido aqui arquivados. Queimados, 09 de maio de 2023. Álvaro Guimarães Pinheiro Duarte, Substituto, Matrícula 94/14841 da CGJ/RJ, José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.
SELO ELETRÔNICO:EEHN 40237 ZDS

AV.3/MATRÍCULA: 13483 CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Procede-se a presente averbação nos termos da autorização firmada por instrumento particular datado de 10 de maio de 2023, assinado por

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QBJGM-RZ5H3-JK7YW-HQ2MM>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em Um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 090662.2.0013483-95

Raphael de Araújo Correa Junior, brasileiro, solteiro, economiário, nascido em 29/02/1980, portador da carteira de Habilitação nº 00501378677, expedida pelo DETRAN/RJ em 19/02/2019, inscrito no CPF/MF sob o nº 078.943.517-92, endereço eletrônico raphael.junior@caixa.gov.br, conforme subestabelecimento lavrado as folhas 039/045, do livro 210, em 12/07/2022 no 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ, representante da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, instituição financeira com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, apresentado neste Serviço registral pela devedora **OC CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, para fazer constar o **Cancelamento do AV.2, conforme autorização transcrita no item 1.7** do Contrato de Compra e venda de Terreno e Mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações, Programa Minha casa, Minha vida - Recursos do FGTS referente ao **contrato de nº 8.7877.1690692-2**. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 21 de junho de 2023. Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Substituta-Mat.94/5592 do CGJ-RJ. José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro-Mat.90/09 do CGJ-RJ.

R.4/MATRICULA:13483 PROTOCOLO nº 13984 COMPRA E VENDA. Nos termos do contrato de venda e compra de Terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, Alienação Fiduciária em garantia, Fiança e outras obrigações-Programa Minha casa, Minha Vida-Recursos do FGTS, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64, datado de 10 de maio de 2023 de nº 8.7877.1690692-2, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **LUIZA COSTA DE MELO DA SILVA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 14/09/2003, professora, filha de Ana Cristina Costa de Melo e Herculano Francisco da Silva, e-mail:mmeluizaab@gmail.com, portador(a) de Carteira de Identidade nº 315826750, expedida por Detran/RJ em 28/01/2022 e do CPF 202.073.357-96, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em Rua Luiza, 130, Vila Scintila, em Queimados/RJ, por compra feita a **OC CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o número 12.079.106/0001-01, situada na Rua Marli Pereira de Araújo, 43, Sala 101, Centro, Queimados-RJ, representada por seu sócio **MARIO BOSI**, italiano, casado, nascido em 30/03/1972, empresário, portador de CNH 05412471578, expedida pelo DETRAN/RJ em 22/02/2017, inscrito no CPF/MF sob o nº 061.179.847-66, residente e domiciliado em Av. Dr. Mario Guimarães, 1118, apt. 403, Centro, em Nova Iguaçu-RJ, tendo como **Credora Fiduciária: CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, instituição financeira com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, representada por Raphael de Araújo Correa Junior, já qualificado no AV-3, **Incorporadora e Fiadora: OC CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** inscrita no CNPJ sob o número 12.079.106/0001-01, situada na Rua Marli Pereira de Araújo, 43, Sala 101, Centro, Queimados-RJ, representada por seu sócio **MARIO BOSI**, já qualificado acima; **Construtora e Fiadora: OC CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o número 12.079.106/0001-01, situada na Rua Marli Pereira de Araújo, 43. S. 101, Centro, Queimados-RJ, representada por seu sócio **MARIO BOSI**, já qualificado acima; **Entidade Organizadora e Fiadora: OC CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o número 12.079.106/0001-01, situada na Rua Marli Pereira de Araújo, 43, Sala 101, Centro, Queimados-RJ, representada por seu sócio **MARIO BOSI**, já qualificado acima, **pelo preço de R\$ 205.000,00**; sendo utilizado o valor de R\$ 41.000,00 através de recursos próprios; R\$ 164.000,00 através do financiamento concedido pelo BANCO, **Valor do desconto complemento concedido pelo**

Continua na próxima ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QBJGM-RZ5H3-JK7YW-HQ2MM>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

13483

-FICHA-

2

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA

QUEIMADOS -RJ

REGISTRO GERAL

CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

CNM: 090662.2.0013483-95

FGTS/União: R\$ 0,00, **Valor da Compra do Terreno:** R\$ 18.053,20, com todas as cláusulas e condições do título, do qual uma via fica arquivada. Foram apresentados e arquivados, os documentos pertinentes à consecução desse registro. O ITBI foi recolhido à PMQ pela guia nº 0044109890 em 23/05/2023 no valor de R\$ 1.652,89, conforme certidão de quitação datada de 01/06/2023, processo nº 21393.2032.32, estando este imóvel inscrito na PMQ sob o nº 0107738. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 02321.23.06.12.58.055 em 12/06/2023, referente a indisponibilidade dos bens e a consulta negativa de indisponibilidade de bens com código HASH: 875f. 77df. 653b. faea. 7acl. be4d. da07. 2456. f2f9. 0e0a em 12/06/2023 ao Banco de Dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, todas em nome do vendedor. - O referido é verdade e dou fé. Queimados, 21 de junho de 2023. Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Substituta-Mat.94/5592 do CGJ-RJ. José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro-Mat.90/09 do CGJ-RJ.

SELO ELETRÔNICO: EEJO 73042 QWC

R.5/MATRÍCULA: 13483 PROTOCOLO: 13984 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos do instrumento particular indicado no R.4, o imóvel constante da matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 e seguinte da Lei 9.514/97, e transferido sua propriedade resolúvel a **Credora Fiduciária: CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada no R-4, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido a devedora **LUIZA COSTA DE MELO DA SILVA**, já qualificada no R.4, pelo valor de R\$ 164.000,00 total da dívida (financiamento); **Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão:** R\$ 164.000,00. **Previsão para construção/Legalização:** 23 meses; **Carência:** 0 meses; **Amortização (meses):** 360; **Taxa de juros: nominal% (a.a):** 7,6600; **Efetiva% (a.a):** 7,9347; **Nominal% (a.m):** 0.6364; **Efetiva% (a.m):** 0.6383. **Encargos (Parcela) financeiros:** De acordo com o item 5: **Encargos no período de construção:** De acordo com o item 5.1.2: **Prestação mensal inicial (a+j):** R\$ 1.164,73 - **Tarifa de Administração-TA** R\$ 25,00 **Prêmios de Seguros MIP e DFI** R\$ 32,42 - **Total** R\$ 1.222,15 - **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:** 10/06/2023 - **Reajuste dos encargos:** De acordo com o item 6.3. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto, e o credor fiduciário possuidor indireto. Para efeitos do artigo 24, inciso VI, da citada lei 9.514/97. **Foi indicado o valor de R\$ 205.000,00.** - O referido é verdade e dou fé. Queimados, 21 de junho de 2023. Maria Regina da Conceição Maia Ferreira, Substituta-Mat.94/5592 do CGJ-RJ. José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro-Mat.90/09 do CGJ-RJ.

SELO ELETRÔNICO: EEJO 73043 DXB

AV.6/ MATRÍCULA. 13483 PROT. 15770 AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. Nos termos do requerimento datado de 11/03/2025, firmado OC **CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.079.106/0001-01, com sede na rua Marli Pereira de Araujo, 43, sala 101, Centro, Queimados-RJ, representada por seu

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QBJGM-RZ5H3-JK7YW-HQ2MM>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

CNM: 090662.2.0013483-95

Scio Mario Bosi, Italiano, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade de nº 05412471578, expedida pelo DETRAN/CNH/RJ em 17/03/2022, inscrito no CPF/MF sob o 061.179.847-6, residente na Avenida Doutor Mario Guimarães, 1118, Aptº 403, centro, Nova Iguaçu-RJ, procede-se a presente averbação para constar a construção do **Prédio nº 42, casa 4A da rua Ney**, objeto da matrícula acima e **HABITE-SE nº 005/2025**, assinado pela secretária Municipal de Urbanismo Amanda Barreto Rodrigues, Mat: 14345/01-PMQ, datado de 27 de fevereiro de 2025, tudo conforme requerimento aludido e documentos aqui arquivados. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 01 de abril de 2025. Gisele Rocha Fernandes, Substituta, Matrícula 94/17737 do CGJ/RJ. José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09.
SELO ELETRÔNICO:EEOH 55961 NOB

AV.7/MATRÍCULA: 13483 - PROTOCOLO: 16192 - PURGA DE MORA. Nos termos do requerimento datado de 27/08/2025 apresentado pela Caixa Econômica Federal - CEF, com ofício de nº 622887/2025, do Registro Imobiliário referente ao instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária nº 878771690692-2, firmado em 10/05/2023, garantida por alienação fiduciária o imóvel situado na Rua Ney, nr 42 casa 4A, Fanchem, Queimados/RJ,, objeto da presente matrícula, no qual foi solicitado a expedição de Intimação para fins de cumprimento de obrigações contratuais vencidas e não pagas, posicionados em 27/08/2025, correspondente ao valor de R\$ 6.564,79, ficando a mutuária LUIZA COSTA DE MELO DA SILVA, ciente que deveria comparecer ao registro imobiliário no prazo improrrogável de 45 dias da intimação e que o não cumprimento da referida obrigação no prazo estipulado acarretaria a consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do art. 26 § 7 da Lei. 9.514/97. Foi encaminhada ao Registro de Títulos e Documentos deste município a solicitação de intimação em 28/08/2025, realizadas as diligências em 29/08/2025, 02/09/2025, 05/09/2025 e 11/09/2025 sendo ausentes, com nº de protocolo 17415, tendo transcorrido in albis, o prazo para purgação de mora. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 16 de janeiro de 2026. Suellen dos Santos Lira Araujo, Escrevente Mat. 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, oficial do Registro, Mat. 90/09 da CGJ/RJ.

SELO ELETRÔNICO: EEZC 78724 BPP

AV.8/MATRÍCULA: 13483 - PROTOCOLO: 16605 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do ofício de nº 622887/2025, emitido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, assinado por seu representante legal MILTON FONTANA, brasileiro, casado, economiário, portador da carteira de identidade RG nº 1.616.101-7-SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob nº 575.672.049-91, com endereço profissional em Rua Nossa Senhora de Lourdes, 111 - 4º Andar, Agrônômica, Florianópolis/SC, na qualidade de Gerente de Centralizadora, nos termos do Substabelecimento de procuração lavrado no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos Brasília - Distrito Federal, no livro 3623-P, folha 200 em 17/04/2025, instruído pelo contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 878771690692-2 firmado em 10/05/2023, registrado no R.5 referente ao imóvel objeto da presente matrícula com base no art. 26 § 7º da

Continua na próxima ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QBJGM-RZ5H3-JK7YW-HQ2MM>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

13483

-FICHA-

3

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA

**QUEIMADOS -RJ
REGISTRO GERAL**

CNPJ - Nº 30.718.381/0001-00

CNM: 090662.2.0013483-95

Lei 9.514/97, face ao decurso do prazo legal sem purgação de mora, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, no valor de R\$ 212.778,50 apresentando para tanto o recolhimento do ITBI à PMQ através da guia nº 49141563 no valor de R\$ 4.270,41, tendo como valor declarado/apurado R\$ 212.778,50, com inscrição na PMQ sob o nº 000100040070010R0004NL (Inscrição Anterior: 0107738). O referido é verdade e dou fé. Queimados, 02 de março de 2026. Suellen dos Santos Lira Araujo, Escrevente, Matrícula 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.
SELO ELETRÔNICO: EEZC 78870 AAM

AV.9/MATRÍCULA: 13483 - PROTOCOLO: 16605 CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Procede-se a presente averbação, em virtude do resultado da intimação e da consolidação de propriedade em nome de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, averbado sob os nº AV.7 e AV.8 da presente matrícula, **PARA CONSTAR O CANCELAMENTO E A BAIXA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, constante do R.5, que gravava o imóvel objeto da presente matrícula, ficando, portanto, cancelada e considerada inexistente para todos os fins de direito e livre do ônus que o gravava. O referido é verdade e dou fé. Queimados, 02 de março de 2026. Suellen dos Santos Lira Araujo, Escrevente, Matrícula 94/23251 da CGJ/RJ e José Sergio Antunes da Silva, Oficial do Registro, Matrícula 90/09 da CGJ/RJ.
SELO ELETRÔNICO: EEZC 78871 SPS

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente fotocópia e reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos art.19 § 1º da Lei n.º 6015 de 1973, dela constando todos os eventuais ônus ou gravames que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias ou indisponibilidades que tenham por objeto o imóvel em referência até a presente data.

Queimados, 02 de Março de 2026

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de
Justiça
Selo de Fiscalização
Eletrônico
EEZC 78872 RLT



Consulte a validade do selo
em:

<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

**ASSINADO ELETRÔNICAMENTE POR JOSÉ SERGIO ANTUNES DA SILVA,
MATRÍCULA 90/09 - OFICIAL DO REGISTRO.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QBJGM-RZ5H3-JK7YW-HQ2MM>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital